

Aktenzeichen
610-5411

Verfasser
Wolter, Jonas

Beratung

Bauausschuss

Datum

01.02.2016

öffentlich

Betreff

Erste Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 1 im Bereich des Brücken-Centers - Änderung der textlichen Festsetzungen zu den Verkaufsflächen

- a) Billigung der 1. Ergänzung zum Durchführungsvertrag**
- b) Bericht über Offenlegung und Behördenbeteiligung**
- c) Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Im Brücken-Center sollen nach der Schließung des Praktiker-Baumarktes 2013 die dortigen Flächen umgenutzt und umgebaut werden. Im Januar 2015 wurde bereits eine Nutzungsänderung im Fachmarkt 3 zugunsten eines Bekleidungsfachgeschäftes im Wege der Befreiung genehmigt. Für die weiteren Planungen sind textliche Änderungen des geltenden Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) zu den Verkaufsflächen erforderlich.

Der Stadtrat hat die Planung zur Änderung der textlichen Festsetzungen am 13.10.2015 zur Offenlegung beschlossen. Die Unterlagen zur Änderung des VEP lagen vom 29.10.2015 bis einschließlich 30.11.2015 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.10.2015 zur Stellungnahme aufgefordert.

a) Billigung der 1. Ergänzung zum Durchführungsvertrag

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes für den östlichen Teilbereich der ehemaligen Hindenburg-Kaserne wurde zwischen dem Brücken-Center und der Stadt am 21.09.1994 ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Die Grundlagen wurden von den politischen Entscheidungsträgern im kooperativen Benehmen mit dem Investor gelegt, von den Nachfolgern maßvoll unter besonderer Beachtung der Altstadt weiter entwickelt und damit die Zielsetzung, die Attraktivität des Gesamtstandortes zu erhalten und auszubauen, erreicht.

Nur durch eine zeitgemäße Angebotsvielfalt auf kurzen, bequemen Wegen mit hoher Service- und Aufenthaltsqualität wird es Ansbach gelingen, im Wettbewerb mit anderen Regionen und den Veränderungen durch den online-Handel zu bestehen. Ansbach ist Oberzentrum und daher gehalten, die sich daraus ergebenden Funktionen für die Bevölkerung zu gewährleisten.

Im aktualisierten Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) vom April 2015 wurden die durch Neuansiedlungen im BCA erwarteten Auswirkungen geprüft und beschrieben. Diese sind Grundlage für die im Bebauungsplanverfahren erforderliche Abwägung. Kernaussage des EEK ist, dass der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) zukünftig das gesamte BCA umfasst. Die neue Festlegung des ZVB bestätigt deutlich, dass Altstadt und BCA zusammen gewachsen sind und somit als eine Einheit zu betrachten sind. Trotzdem ist für das BCA hinsichtlich der Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente eine Steuerung notwendig um der bestehenden Gefahr des Ausbleibens von Investitionen in der Altstadt entgegenzuwirken.

Auf Grund der Veränderungen im Einzelhandel im Allgemeinen (u.a. Entwicklung online und Wachstum der Verkaufsflächen) und im Besonderen (u.a. Insolvenz Baumarkt Praktiker im Juli 2013) werden die Parteien eine Aktualisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes für das BCA mit folgenden Inhalten vereinbaren:

- mindestens 20 % der Gesamtverkaufsfläche sollen durch nicht-zentrenrelevante Sortimente belegt werden
- die Verkaufsfläche für die Textilien und Schuhe im BCA soll nicht über 35 % VKF an der zulässigen Gesamt-Verkaufsfläche liegen. Basierend auf den aktuellen Anteil von 31,2 % wird ab 2017 eine jährliche Erhöhung dieses Anteils um 1,0 % bis max. 34,0 % vereinbart. Zum Erhalt und zur Stärkung der Angebotsvielfalt ist das BCA weiterhin auch zukünftig bestrebt, soweit möglich alle Sortimentsbereiche zu berücksichtigen.
- Die Berechnung der Verkaufsfläche ergibt sich aus der aktuellen Rechtsprechung (BVerwG 4. Senat, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10/04)
- Diese Vereinbarung wird mit Unterzeichnung beider Parteien wirksam und ab diesem Datum für die Dauer von 5 Jahren vereinbart.

Die Parteien sind sich einig, dass 12 Monate vor Ablauf dieser Vereinbarung gemeinsam und kooperativ der Sachstand erörtert wird, um über die weitere Notwendigkeit der Selbstbeschränkungen und ggf. deren Fortsetzung zu verhandeln.

Die Parteien gehen hierbei davon aus, dass nach 5 Jahren eine Fortschreibung des EEK für die Stadt von 2015 erfolgen wird. Sollte sich hieraus kein Handlungsbedarf ergeben, ist diese Vereinbarung erstmals von beiden Parteien kündbar zum 31.01.2021. Sollten sich darüber hinaus vor Ablauf der 5-Jahres-Frist grundlegende strukturelle Veränderungen ergeben, welche die Maßgaben der vorliegenden Ergänzung in Frage stellen, verpflichten sich beide Seiten in kooperativer Weise eine Aktualisierung dieser Ergänzung zu erarbeiten.

b) Bericht über Offenlegung und Behördenbeteiligung

Folgende Anregungen sind bereits im Mai/Juni 2014 nach Berichterstattung in der Fränkischen Landeszeitung zur geplanten Erweiterung des Modehauses im Brücken-Center eingegangen und werden als Anregung im **Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung** behandelt:

- Fa. Wöhrl mit Schreiben vom 12.06.2014
- Fa. Rummel mit Schreiben vom 23.05.2014

Weiterhin wurde eine Stellungnahme vorgelegt:

- BC Ansbach mit E-Mail vom 05.10.2015

Folgende **Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange** haben eine Stellungnahme **ohne Einwand** abgegeben:

- Amt für Sicherheit und Ordnung mit Schreiben vom 05.11.2015
- Landratsamt Ansbach mit Schreiben vom 20.11.2015
- Große Kreisstadt Rothenburg ob der Tauber mit Schreiben vom 19.11.2015
- Marktgemeinde Lehrberg mit E-Mail vom 17.11.2015

- Stadt Feuchtwangen mit Schreiben vom 10.11.2015
- Markt Lichtenau mit Schreiben vom 10.11.2015
- Stadt Dinkelsbühl mit E-Mail vom 11.11.2015
- Gemeinde Weihenzell mit E-Mail vom 10.11.2015
- Stadt Neustadt a. d. Aisch mit Schreiben vom 04.11.2015
- Umweltamt mit Schreiben vom 05.11.2015
- Gemeinde Petersaurach mit Schreiben vom 19.10.2015
- Stadt Windsbach mit Schreiben vom 29.10.2015
- SG Landschaftsplanung, Grünflächen und Forst mit Schreiben vom 30.10.2015
- SG Bauordnung
- SG Straßenbau mit Schreiben vom 28.10.2015
- Stadt Gunzenhausen mit Schreiben vom 23.11.2015
- IHK Nürnberg für Mittelfranken mit E-Mail vom 30.11.2015
- Markt Bechhofen mit Schreiben vom 01.12.2015
- Gemeinde Aurach mit Schreiben vom 07.12.2015

Anregungen brachten vor:

- Wirtschaftsförderung mit Schreiben vom 09.11.2015
- Regionaler Planungsverband mit Schreiben vom 23.11.2015
- Stadt Herrieden mit Schreiben vom 25.11.2015
- Gemeinde Neuendettelsau mit Schreiben vom 24.11.2015
- Stadt Heilsbronn mit Schreiben vom 25.11.2015
- HBE mit Schreiben vom 02.12.2015

Landesplanerische Beurteilung

Da das Vorhaben erheblich überörtlich raumbedeutsam ist, hat die Regierung von Mittelfranken ein Raumordnungsverfahren durchgeführt. Die gemäß Art. 26 BayLplG in der Form eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens durchgeführte landesplanerische Überprüfung hat den Zweck festzustellen, ob das raumbedeutsame Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt, ob hierfür Maßgaben vorzugeben sind und ggf. vorzuschlagen, wie das Vorhaben unter den Gesichtspunkten der Raumordnung mit anderen Planungen und Maßnahmen öffentlicher und privater Planungsträger abgestimmt werden kann.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden daher am 02./03.12.2015 der Regierung von Mittelfranken – höhere Landesplanungsbehörde – zur Verfügung gestellt. Diese hat die Anregungen nach überörtlichen Gesichtspunkten ausgewertet und eine landesplanerische Beurteilung erstellt.

Die landesplanerische Beurteilung ist am 21.01.2016 eingegangen.

Demnach entspricht die geplante Änderung den Erfordernissen der Raumordnung unter den folgenden Maßgaben:

1. Die zulässige Verkaufsfläche für Drogerie- und Parfümeriewaren ist auf maximal 2.500 m² zu begrenzen.
2. Es ist eine zulässige Verkaufsfläche für das Sortiment Elektronik festzusetzen. Dabei sind landesplanerisch maximal 4.300 m² zulässig.

Zusammenfassung der landesplanerischen Beurteilung

Die raumordnerischen Belange in den Bereichen *Energieversorgung, Freiraumstruktur sowie soziale und kulturelle Infrastruktur* werden von der Planung nicht berührt.

Der Planung stehen die Erfordernisse der Raumordnung im Hinblick auf *Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung* wie insbesondere gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen, Nachhaltigkeit und Demographischer Wandel nicht entgegen. Insbesondere seien bei Einhaltung der Maßgaben keine raumordnerischen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung und damit die Gleichwertigkeit der Lebensbedingungen in allen Teilräumen (vgl. LEP 1.1.1) zu erwarten.

Durch die zentrumsnahe Lage und die Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe des Brücken-Centers seien auch die Belange der nicht mobilen Bevölkerungsgruppen (vgl. LEP 1.1.2 Abs. 3) und deren Möglichkeiten, sich wohnortnah mit Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen berücksichtigt.

Mit der Umnutzung bestehender Verkaufsflächen werden keine zusätzlichen Ressourcen verbraucht (vgl. LEP 1.1.3), eine Zunahme der Bodenversiegelung und neue Bauflächen seien nicht geplant.

Weiterhin entspreche die Planung den Erfordernissen der Raumordnung im Hinblick auf die *Raum- und Siedlungsstruktur*

Das Brücken-Center entspreche - schon im Bestand - dem Auftrag an alle Zentralen Orte (vgl. LEP 2.1.1, 2.1.2 Abs. 2, 2.1.6 Abs. 2) zur Vorhaltung einer umfassenden Grundversorgung. Tatsächlich orientiere sich der vorhandene Nutzungsumfang im Sortiment Lebensmittel nicht mehr ganz an der maßgeblichen Größe des Nahbereiches, sondern gehe geringfügig darüber hinaus.

Ansbach ist ein Oberzentrum (Anhang 1 LEP). Das Sortiment entspreche dem Auftrag, zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorzuhalten (vgl. LEP 2.1.2 Abs. 3) und es handele sich auch um einen Standort im Siedlungs- und Versorgungskern (vgl. LEP 2.1.4).

Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den Zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden (RP 8 A II (alt) 1.2). Die Beschäftigungsmöglichkeiten und Einkommensverhältnisse sollen in der Region dauerhaft verbessert werden. Dabei soll zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur auf die Schaffung von mehr wohnortnahen, zukunftsträchtigen, qualifizierten und sicheren Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor hingewirkt werden (RP 8 A II (alt) 1.4). Die Zentralen Orte sollen so gesichert und entwickelt werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben für den jeweiligen Nahbereich dauerhaft und in möglichst vollem Umfang erfüllen (RP 8 A III (neu) 2). Diese Zielsetzungen werden durch das Vorhaben unterstützt.

Ansbach gehört gem. Strukturkarte in Anhang 1 zum LEP Bayern 2013 raumstrukturell zum Allgemeinen Ländlichen Raum. Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (vgl. LEP 2.2.5).

Unabhängig von der Kategorisierung als Ländlicher Raum wurden bestimmte Teilräume als Räume mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen. In diesen wurden durch Ministerratsbeschluss vom 05.08.2014 auch Stadt und Landkreis Ansbach einbezogen. Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf seien vorrangig zu entwickeln. Dies

gelte u. a. bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge (vgl. LEP 2.2.4).

Die angestrebte Wiedernutzung leerstehender Verkaufseinheiten im Brücken-Center setze das Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung (vgl. LEP 3.2) um.

Zudem stehen der Planung Erfordernisse der Raumordnung zum *Verkehrswesen* nicht entgegen.

Es gebe keine Anhaltspunkte, dass die betroffene Staatsstraße 2255 (Brauhausstraße) und die Bundesstraße 13 (Residenzstraße) nicht ausreichend leistungsfähig seien und auch die Zahl vorhandener Parkplätze werde als ausreichend angesehen. Die vorhandene Situation zum Radwegenetz sei auch im Falle einer möglichen Verkehrszunahme bedarfsgerecht.

Den raumordnerischen Belangen der *Wirtschaft*, insbesondere des *Einzelhandels* entspricht die Planung nur soweit die Maßgaben zur Beschränkung von Verkaufsflächen in den Sortimenten Drogerie- und Parfümwaren sowie Elektronik beachtet werden.

Die Planung trage grundsätzlich dazu bei, die räumlichen Voraussetzungen für eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur zu erhalten und zu entwickeln und die Neuansiedlung von leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen zu gewährleisten (Art. 6 Abs. 2 Nr. 5 BayLPIG), wobei auch bei kleinen Nutzflächeneinheiten eine Belegung durch kleine und mittelständische Unternehmen planungsrechtlich nicht gesichert werden könne.

Der Forderung nach Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze bevorzugt in den Zentralen Orten (RP 8 BIV(alt) 1.2.1) werde durch das Vorhaben entsprochen.

Auf die Erhaltung und den Ausbau der Versorgungsfunktion des [...] Oberzentrums Ansbach (RP 8 B IV (alt) 2.5.1.2) werde im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente und somit für die Städte und Gemeinden im einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich der Stadt Ansbach hingewirkt.

Für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte beinhalte das Landesentwicklungsprogramm Bayern konkrete Vorgaben (vgl. LEP 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3). Ansbach erfülle als Oberzentrum die Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts. Die städtebauliche Integration sei gegeben, da der Standort des Brücken-Centers nur durch eine Fußgängerbrücke über die Residenzstraße von der Altstadt getrennt und im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Ansbach von 2015 als Teil des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Ansbach dargestellt ist. Die zulässigen Verkaufsflächen wurden rechnerisch ermittelt.

Bei den Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs (Nahrungs- und Genussmittel) seien die derzeitigen Verkaufsflächen genehmigt und genießen Bestandsschutz. Dabei sei die Genehmigung nicht vom Betreiber abhängig, so dass sie auch bei einem Mieterwechsel gültig bleibe. Aus landesplanerischer Sicht sei es daher nicht möglich die zulässige Verkaufsfläche entsprechend dem Ziel LEP 5.3.3 auf ein Maß unter dem genehmigten Bestand zu beschränken. Die geplante Festsetzung von 7.234 m² entspreche exakt dem ermittelten Bestand. Erweiterungen wären damit nicht möglich. Das Anliegen der Brücken-Center GmbH, das Reformhaus Schinnerer umzuziehen in einen um 24 m² größeren Laden, hat aus landesplanerischer Sicht keine Auswirkungen auf die Nahversorgung.

Für die relevanten Sortimente des Innenstadtbedarfs ergeben sich folgende zulässige Verkaufsflächen:

	PKA in EUR/a	Raumleistung in EUR/(m ² * a)	Verfügbare Kaufkraft in Tsd. EUR/a	zulässige Ver- kaufsfläche in m ² (gerundet)	geplante Festsetzung in m ²
Bekleidung	518	2600	23408	9000	8500
Schuhe	102	2100	4609	2200	2200
Lederwaren	24	3500	1085	310	300
Sport- und Campingartikel	75	2200	3389	1550	2660
Spielwaren	40	2100	1808	900	900
Hausrat, Glas, Porzellan	60	2300	2711	1200	1200
Uhren- und Schmuck	56	11000	2531	230	250
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften	96	4000	4338	1100	1100
Schreibwaren	126	4000	5694	1450	1450
Drogerie- und Parfümeriewaren	297	5500	13421	2500	6700
Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte	614	25000	27747	1100	1100
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	82	1700	3706	2200	2200
Brillen, optische Erzeugnisse, Zubehör	62	6400	2802	450	nicht festgesetzt
Elektronik	472	5000	21330	4300	nicht festgesetzt

Im Sortiment Sport- und Campingartikel sei die geplante Festsetzung von 2.660 m² unzulässig, zulässig seien landesplanerisch 1.550 m² Verkaufsfläche. Der Sportfachmarkt Intersport Valtin belege ca. 1.058 m² der zulässigen Verkaufsfläche in diesem Sortiment. Die Ladenfläche der Bergwelt Valtin (ca. 1.599 m²) sei ebenfalls dem Sportsortiment zuzuordnen. Die landesplanerisch höchst zulässige Verkaufsfläche von 1.550 m² in diesem Sortiment werde überschritten. Genehmigte Verkaufsflächen im Sortiment Sport- und Campingartikel stehen aber unter Bestandsschutz. Die kritische Anregung des Regionalen Planungsverbandes Westmittelfranken werde daher zur Kenntnis genommen, bleibe aus o.g. Gründen aber unberücksichtigt.

Im Sortiment Uhren und Schmuck werde die landesplanerisch maximal zulässige Verkaufsfläche geringfügig überschritten. Die Überschreitung liege allerdings im Bereich der Differenzen zwischen den unterschiedlichen Methoden zur Bestimmung der Verkaufsfläche sowie noch im Rahmen der landesplanerischen Unschärfe.

Die geplante Festsetzung von 6.700 m² für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren sei nicht zulässig. Aus landesplanerischer Sicht sei daher die zulässige Verkaufsfläche auf maximal 2.500 m² zu begrenzen. Für die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche dieses Sortiments werde die für Drogeriefachmärkte typische Raumleistung von 5.500 €/m² zu Grunde gelegt. Die deutlich niedrigere Raumleistung des Betriebstyps Drogerie sei nicht anwendbar. Diesem Betriebstyp entsprach im Wesentlichen nur Schlecker und die Erhebung der Raumleistungen erfolgte auch noch zu einer Zeit als Schlecker wirtschaftlich bereits schwer angeschlagen war. Bei größeren Drogeriemärkten mit Nebensortimenten sei eine Aufteilung der tatsächlich vorhandenen Verkaufsfläche innerhalb des Drogeriemarktes entsprechend der Sortimente möglich.

Nicht gesondert festgesetzt sind Brillen bzw. optische Erzeugnisse. Der Bestand überschreite nicht die landesplanerische Relevanzschwelle, so dass eine Festsetzung landesplanerisch nicht zwingend sei. Sofern keine Festsetzung erfolge, werde dieses Sortiment auf den Bestand reduziert. Landesplanerisch wäre eine Verkaufsfläche von bis zu 450 m² zulässig.

Ebenfalls nicht festgesetzt ist das Sortiment Elektronik. Hier sind ein großer Elektronikfachmarkt und ein Mobilfunkgeschäft vorhanden. Die Festsetzung müsse aufgrund LEP 5.3.3 (Z) i. V. m. Anlage 2 zum Landesentwicklungsprogramm erfolgen. Maximal zulässig seien 4.300 m².

Von den Sortimenten des sonstigen Bedarfs sind im aktuellen Bestand nur Blumen vorhanden - der Umfang liege unterhalb der landesplanerischen Relevanzschwelle von 100 m² Verkaufsfläche. Eine Festsetzung werde zur Rechtssicherheit empfohlen.

Die Festsetzungen umfassen bis zu 11.550 m² Verkaufsfläche für ein Möbel- und Einrichtungshaus sowie Bau- und Gartenmärkte. Maßgeblicher Bezugsraum hier sei ein vom Vorhabenträger zu benennendes Projekteinzugsgebiet. Da keines benannt wurde, wird der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich (201.265 Einwohner) herangezogen. Zum Vergleich wurde für den kürzlich landesplanerisch beurteilten BGU Bau- und Gartenmarkt ein Projekteinzugsbereich von ca. 125.000 Einwohnern angenommen. Es werde als plausibel erachtet, dass ein vergleichbar großer Bau- und Gartenmarkt oder Möbelmarkt im Brücken-Center ein mindestens ebenso großes Einzugsgebiet hätte. Die festgesetzten 11.550 m² Verkaufsfläche orientieren sich an dem hier angenommenen Projekteinzugsbereich.

Stellungnahme der Verwaltung

Die geforderten Maßgaben der landesplanerischen Beurteilung müssen in den Änderungsentwurf aufgenommen werden. Die zulässige Verkaufsfläche für Drogerie- und Parfümwaren werden von maximal 6.700 m² auf maximal 2.500 m² verringert, für das Sortiment Elektronik wird eine Verkaufsfläche in Höhe von maximal 4.300 m² festgesetzt. Weitere Änderungen sind nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag

Die Verkaufsflächenobergrenze im Sortimentsbereich Drogerie- und Parfümwaren wird auf maximal 2.500 m² verringert. Für das Sortiment Elektronik werden maximal 4.300 m² als Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt.

Behandlung der Anregungen

Die **Wirtschaftsförderung** teilt mit, dass die Diskussion um Flächenerweiterungen und Veränderungen im Brücken-Center Ansbach im engen Zusammenhang mit der Entwicklung des Einzelhandels in der Ansbacher Altstadt betrachtet werde. Für den Einzelhandelsstandort Ansbach mit seiner oberzentralen Versorgungsfunktion nehmen Brücken-Center Ansbach und die Ansbacher Altstadt äquivalente Aufgaben wahr. Während das Brücken-Center Ansbach einen finanzstarken Eigentümer habe, seien in der Altstadt neben vielen Immobilieneigentümern auch Geschäftsleute sowie die Stadt Ansbach an Investitionen beteiligt. Entsprechend falle die Koordinierung Bau- und Sanierungsvorhaben schwerer, für die darüber hinaus noch Denkmalschutzaufgaben zu berücksichtigen sind.

Brücken-Center und Altstadt-Händler haben massive Konkurrenz durch Onlinehandelsportale bekommen. Die Wettbewerbsintensität variere, in den innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung und Schuhe sei sie jedoch besonders ausgeprägt. Im Bereich der Warenpräsentation seien in den letzten Jahren Veränderungen der Dichte in der Angebotspräsentation von der Darstellung vieler Produkte auf engem Raum hin zu raumgreifenden, hochwertigen Warenpräsentationen zu beobachten. Somit sei die Forderung des Handels nach zusätzlichen Flächen nachvollziehbar.

Investitionen und Anpassungen an die Markterfordernisse, denen auch das Brücken-Center Ansbach unterliege, seien daher zu begrüßen. Sie tragen zur Stärkung des Einzelhandelsstandorts bei. Die Änderung des Vorhaben- und Entwicklungsplanes sei in diesem Zusammenhang zu betrachten und werde von der Wirtschaftsförderung befürwortet.

Gleichzeitig arbeiten Wirtschaftsförderung und Citymarketing Ansbach e. V. gemeinsam an der Steigerung der Attraktivität des Altstadthandels. Investitionen in die Bausubstanz, bspw. zur Zusammenlegung und Vergrößerung von Verkaufsflächen, stehen hier ganz oben auf der Wunschliste. Zur Unterstützung entsprechender Investitionen werde angeregt, alle Möglichkeiten und bspw. Spielräume, die im Planungsrecht bestehen, auszunutzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Dient zur Kenntnis.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme

Der **Regionale Planungsverband** fasst die beabsichtigten Änderungen des VEP in seiner Stellungnahme noch einmal zusammen und zählt die einschlägigen Belange der Landes- und Regionalplanung auf:

Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP)

5.3.1 Einzelhandelsgroßprojekte - Lage im Raum:

„(Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Nahversorgungsbetriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden,*
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.“*

5.3.3 Einzelhandelsgroßprojekte - Zulässige Verkaufsflächen:

„(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,*
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.M., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“*

Regionalplan Westmittelfranken (RP 8)

RP 8 A III (neu) 2 Sicherung und Entwicklung der Zentralen Orte:

„(Z) Die Zentralen Orte sollen so gesichert und entwickelt werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben für den jeweiligen Nahbereich dauerhaft und in möglichst vollem Umfang erfüllen.“

RP 8 B IV (alt) 2.5.2 Einzelhandelsgroßprojekte:

„In der Region Westmittelfranken sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in zentralen Orten höherer Stufe (ab Unterzentrum) ausgewiesen werden, wenn durch den in der Bauleitplanung vorgesehenen Flächenumfang die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden, der Nutzungsumfang in angemessenem Verhältnis zur Größe des jeweiligen Verflechtungsbereiches steht und die Flächen städtebaulich und verkehrsmäßig integriert werden können.“

Aus regionalplanerischer Sicht wird das Fachmarktzentrum folgendermaßen bewertet: „Die Stadt Ansbach ist als Oberzentrum gem. Ziel LEP 5.3.1 geeignet für die Ansiedlung und Weiterentwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten. Bereits heute nimmt die Stadt Ansbach als einziges Oberzentrum mit Blick auf die Einzelhandelszentralität eine bedeutende Rolle für die Region Westmittelfranken ein. Der grundsätzlichen Eignung muss jedoch die geplante Verkaufsflächengröße des Brücken-Centers entgegengehalten werden. Dies gilt insb. vor dem Hintergrund, dass die Planungen zwar in Koordination mit den örtlichen Gegebenheiten erfolgten (siehe Einzelhandelsentwicklungskonzept 2015) - in den Antragsunterlagen ist diesbezüglich davon die Rede, dass das Brücken-Center Ansbach *„in enger und kooperativer Abstimmung mit den Entscheidungsträgern der Stadt Ansbach konzipiert [wurde], um über das Handels- und Dienstleistungsangebot der Altstadt hinaus die Versorgungsfunktion der Ansbacher Innenstadt für die Stadt und die Region zu bereichern und zu ergänzen“*. Möglichen Konsequenzen auf Versorgungsstrukturen benachbarter Klein-, Grund- oder Mittelzentren werden jedoch in den Planungsunterlagen nicht erörtert, eine Abstimmung scheint hier nicht erfolgt zu sein. Von besonderer Bedeutung ist hierbei auch aus regionalplanerischer Sicht die Einhaltung der aus dem Ziel LEP 5.3.3 abgeleiteten landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen für die jeweiligen projektrelevanten Sortimente. Maßgeblich ist hier die Einschätzung der höheren Landesplanungsbehörde. Die unter Punkt 5.4 der Planunterlagen formulierte Festsetzung des derzeitigen Bestands im Sortimentsbereich „Sport, Sportbekleidung, Camping“ als Verkaufsflächenobergrenze wird in diesem Zusammenhang nicht unkritisch gesehen, da hierdurch auch für die Zukunft eine Verkaufsflächenobergrenze festgelegt wird, die - wie aus den Planunterlagen hervorgeht - de facto den aktuellen landesplanerischen Vorgaben nicht entspricht. Gleichwohl ist bewusst, dass es sich hierbei um bereits genehmigte Verkaufsflächen handelt, die Bestandsschutz genießen.

Aus regionalplanerischer Sicht werden gegen die o.g. Änderung dann keine Einwendungen erhoben, wenn die höhere Landesplanungsbehörde feststellt, dass die festgelegten zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen im Einklang stehen mit dem Ziel LEP 5.3.3 (Z). Des Weiteren wird gebeten, die Stellungnahmen der am Verfahren beteiligten Klein-, Unter- und Mittelzentren entsprechend zu würdigen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die höhere Landesplanungsbehörde stellt in ihrer landesplanerischen Beurteilung fest, dass die raumordnerischen Belange in den Bereichen Energieversorgung, Freiraumstruktur sowie soziale und kulturelle Infrastruktur von der Planung nicht berührt werden und ihr stehen die Erfordernisse der Raumordnung zu den Aspekten Herausforderungen der räumlichen Entwicklung (demographischer Wandel, Nachhaltigkeit, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen), Raumstruktur, Siedlungsstruktur und Verkehr nicht entgegen.

Den raumordnerischen Belangen der Wirtschaft, insbesondere des Einzelhandels entspreche die Planung nur soweit die Maßgaben zur Beschränkung von Verkaufsflächen in den Sortimenten Drogerie- und Parfümeriewaren sowie Elektronik beachtet werden. Die Maßgaben für die Sortimentsbereiche Drogerie- und Parfümwaren sowie Elektronik werden - wie oben beschlossen - in den Änderungsentwurf aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme

Die **Stadt Herrieden** teilt mit, dass ihre Belange vermutlich nicht berührt werden. Da es sich bei den Änderungen um bereits im Bestand befindlichen Einzelhandel handele,

sollte keine Schwächung des Handels im Bereich des Unterzentrums Herrieden zu befürchten sein.

Der vorgelegten Änderungsplanung der Stadt Ansbach werde unter der Maßgabe zugestimmt, auf entsprechende künftige Ausweisungen zu verzichten und darauf zu achten, dass auch in Zukunft die bestehenden Versorgungsstrukturen der Stadt Herrieden aufrecht erhalten werden könne.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit den möglichen Konsequenzen auf Versorgungsstrukturen der benachbarten Gemeinden hat sich die höhere Landesplanungsbehörde in ihrer Landesplanerischen Beurteilung befasst.

Auch bei zukünftigen Planungen zur Ansiedlung und Weiterentwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten werden die Stadt Herrieden als Nachbargemeinde und die höhere Landesplanungsbehörde beteiligt werden.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme

Die **Gemeinde Neuendettelsau** nimmt von der geplanten 1. Änderung des VEP Nr. 1 im Bereich des Brücken-Centers Ansbach Kenntnis. Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB lehnt sie die Planänderung strikt ab und begründet dies wie folgt:

„Bereits das in der Begründung zur Planung zitierte Gutachten der Stadt Ansbach geht davon aus, dass mit der Planänderung ungünstige Auswirkungen und Gefahren für die Altstadt verbunden sind. Dies deckt sich mit den Überlegungen und Befürchtungen der Gemeinde Neuendettelsau. So lassen der Umfang und die Zielrichtung der Planänderung erwarten, dass sich Gefahren und negative Folgen auch für das Umland ergeben. Die Tendenz, die Verkaufsflächen aufzulockern und einladender zu gestalten, wird die Aufenthaltsqualität und damit die Attraktivität der Einkaufsstätten im Oberzentrum steigern, so dass das BCA eine noch höhere Anziehungskraft erreicht als bisher. Dies wird zu einem Kaufkraftabfluss im Umland führen und sich direkt auf die in den Sortimenten vergleichbaren Anbieter, aber auch auf andere Gewerbe wie den Lebensmitteleinzelhandel, Bäcker, Metzger und die örtliche Gastronomie auswirken. Vor allem angesichts der demografischen Entwicklung, mit der ein Versorgungsauftrag für den älteren, nicht mehr mobilen Teil der Bevölkerung einhergeht, kann dies nicht hingenommen werden. Auch steht die mit der Planung verbundene Entwicklung im Widerspruch zu den landespolitischen Aussagen, die ausdrücklich die Chancengleichheit der zentralen und ländlichen Bereiche betont und bewirken will.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die landesplanerische Überprüfung der höheren Landesplanungsbehörde hat sich mit der Möglichkeit des Kaufkraftabflusses im Umland auseinandergesetzt und kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung im Hinblick auf die Raumstruktur entspreche.

Das Brücken-Center entspreche - schon im Bestand - dem Auftrag an alle Zentralen Orte (LEP 2.1.1, 2.1.2 Abs. 2, 2.1.6 Abs. 2) zur Vorhaltung einer umfassenden Grundversorgung. Tatsächlich orientiere sich der vorhandene Nutzungsumfang im Sortiment Lebensmittel nicht mehr ganz an der maßgeblichen Größe des Nahbereiches, sondern gehe geringfügig darüber hinaus.

Ansbach ist ein Oberzentrum (Anhang 1 LEP). Das Sortiment entspreche dem Auftrag, zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorzuhalten (LEP

2.1.2 Abs. 3) und es handele sich auch um einen Standort im Siedlungs- und Versorgungskern (LEP 2.1.4).

Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den Zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden (RP 8 A II (alt) 1.2). Die Beschäftigungsmöglichkeiten und Einkommensverhältnisse sollen in der Region dauerhaft verbessert werden. Dabei soll zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur auf die Schaffung von mehr wohnortnahen, zukunftsträchtigen, qualifizierten und sicheren Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor hingewirkt werden (RP 8 A II (alt) 1.4). Die Zentralen Orte sollen so gesichert und entwickelt werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben für den jeweiligen Nahbereich dauerhaft und in möglichst vollem Umfang erfüllen (RP 8 A III (neu) 2). Diese Zielsetzungen werden durch das Vorhaben unterstützt.

Ansbach gehört gem. Strukturkarte in Anhang 1 zum LEP Bayern 2013 raumstrukturell zum Allgemeinen Ländlichen Raum. Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (LEP 2.2.5).

Unabhängig von der Kategorisierung als Ländlicher Raum wurden bestimmte Teilräume als Räume mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen. In diesen wurden durch Ministerratsbeschluss vom 05.08.2014 auch Stadt und Landkreis Ansbach einbezogen. Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf seien vorrangig zu entwickeln. Dies gelte u. a. bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge (vgl. LEP 2.2.4).

Der Einwand, das Vorhaben stünde im Widerspruch zur Chancengleichheit der zentralen und ländlichen Bereiche gehe insofern ins Leere als Ansbach selbst dem ländlichen Raum und hier sogar dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet ist. Auch die Konzentration der Wertschöpfung in Zentren sei tatsächlich in den Zielen zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Entwicklung von Versorgungsaufgaben in den Zentralen Orten angelegt.

Der Einwand werde daher zurückgewiesen.

Beschlussvorschlag

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Die **Stadt Heilsbronn** lehnt die 1. Änderung des VEP Nr. 1 im Bereich des BCA ab. Sie sieht für ihren Innenstadtbereich die gleichen Gefahren, wie es auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Ansbach für die Innenstadt Ansbach befürchtet. Bei genauer Betrachtung stelle sich die geplante Änderung als eine Entwicklung dar, die sich als schrittweises Abgraben der Marktchancen für Handel und Gewerbe in den Nachbarkommunen auswirke. Insbesondere die Tendenz, die VKF aufzulockern und -wie in der Begründung angegeben - durch Ruhezone, Getränke-Bars usw. zu ergänzen, werde dazu führen, dass die Aufenthaltsqualität und damit die Attraktivität der Einkaufsstätten in Ansbach steigen. Die höhere Anziehungskraft und längere Verweildauer im BCA werde zu einem sukzessiven Kaufkraftabfluss und einer langfristigen Ausdünnung des Warenangebots und der Marktpräsenz des Handels außerhalb Ansbachs führen. Es bestehen bereits jetzt große Schwierigkeiten, die zentrenrelevanten Sortimente wieder neu anzusiedeln bzw. zu halten. Die Planungen wirken sich direkt auf die in den Sortimenten vergleichbaren regionalen Anbieter, aber auch auf andere Gewerbe wie den

Lebensmitteleinzelhandel, Bäcker, Metzger und die örtliche Gastronomie aus. Die Innenstadt der Stadt Heilsbronn stehe hier neben den Kaufmöglichkeiten die das Internet bietet in einem weiteren Spannungsfeld zu der geplanten Neuausrichtung des BCA bei ständig steigender Mobilität der Käufer. Der weniger mobile Teil der Bevölkerung aber werde das Nachsehen haben, weil die lokalen Geschäfte zunehmend in der Existenz gefährdet werden.

Die mit der Planung verbundene Entwicklung stehe schließlich im Widerspruch zu den landespolitischen Aussagen, die ausdrücklich die Chancengleichheit der zentralen und ländlichen Bereiche betont und bewirken will. Mit dem BCA werde das Oberzentrum weiter gestärkt. Die angrenzenden Kommunen der kommunalen Allianz (komm,A) im östlichen Landkreis Ansbach werden abgehängt. Auch die Stellung Heilsbronns zwischen zwei Oberzentren und die sehr günstige Verkehrsanbindung führe zu einem Kaufkraftabfluss. Es könne nicht Ziel der Regionalplanung sein, die Wertschöpfung auf wenige Zentren zu konzentrieren.

Stellungnahme der Verwaltung

Die landesplanerische Überprüfung der höheren Landesplanungsbehörde hat sich mit der Möglichkeit des Kaufkraftabflusses im Umland auseinandergesetzt und kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung im Hinblick auf die Raumstruktur entspreche. Das Thema wurde bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde Neuendetteslau ausführlich erörtert.

Beschlussvorschlag

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Der **Handelsverband Bayern e. V.** teilt mit, dass aufgrund der Ausweisung der Stadt Ansbach als Oberzentrum mit der entsprechenden Festlegung des einzelhandelspezifischen Verflechtungsbereiches Ansbach grundsätzlich als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte geeignet sei.

Da die Änderung der textlichen Festsetzungen zu den Verkaufsflächen sowohl Auswirkungen auf den Einzelhandel im Stadtgebiet, als auch im Einzugsbereich haben werde, werde die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2015 ausdrücklich begrüßt. Der Aussage des Gutachters, dass die Erweiterung der zentralen Versorgungsbereiche durch das Brücken Center Gefahren hinsichtlich der Ansiedlung der zentrenrelevanten Sortimente nach sich ziehe, werde vom HBE zugestimmt. Den vom Gutachter ausgeführten und erarbeiteten Vorschläge zur Ansiedlung der Sortimentsbereiche werde ebenfalls ausdrücklich zugestimmt, eine verbindliche Festschreibung dieser Ziele werde für unbedingt erforderlich gehalten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Ziele des aktualisierten Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EEK) werden bei der Bebauungsplanänderung zum Teil umgesetzt.

- Abweichend zum Vorschlag des aktualisierten EEK (mind. 25 %) wird im Durchführungsvertrag vereinbart, dass mindestens 20 % der Gesamtverkaufsfläche durch nicht-zentrenrelevante Sortimente belegt werden. Grundlage für die Definition von „nicht zentrenrelevant“ soll lt. Gutachten die Ansbacher Liste des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ansbach in der jeweils aktuell gültigen Fassung sein. Viele aktuelle Handelsformate (z. B. SB-Warenhaus, Kaufhaus, Elektronik, u. a.) können diesem Schema jedoch nicht eindeutig zugeordnet werden. Das SB-Warenhaus wurde deshalb bei der Gesamtverkaufsfläche nicht berücksichtigt, die beiden Sportfachgeschäfte wurden bei der Berechnung jeweils zur Hälfte den zentrenrelevanten Sorti-

menten (Sportbekleidung und Schuhe) sowie den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Sportgeräte und –artikel, Campingartikel) zugeordnet.

- Die Verpflichtung, den Anteil der Sortimente Textilien und Schuhe am Gesamtangebot des Brücken-Centers bezogen auf die Verkaufsfläche auf 35 % der gesamten Verkaufsfläche im Einzelhandel zu limitieren wird im Durchführungsvertrag umgesetzt. Beginnend im Jahr 2015 mit einem Anteil von 31,2 % darf sich dieser zum Jahresbeginn jeweils um 1 % bis max. 34 % erhöhen.
- Der Vorschlag zur Begrenzung der Verkaufsflächen für Textilien und Schuhe je Standort wurde nicht umgesetzt. Bereits im Bebauungsplan von 1994 waren 3.000 m² für ein einzelnes Textilhaus möglich, was einer Mietfläche von 4.500 m² entsprach, eine Begrenzung im Sortiment Schuhe war nicht vorgesehen. Eine entsprechende Begrenzung für eine Einheit im Bereich Textilien müsste somit deutlich höher als 2.400 m² liegen. Eine Begrenzung auf Flächengrößen für einzelne Standorte wird jedoch grundsätzlich als nicht zielführend angesehen, da gerade im Bereich des Brücken-Centers die Möglichkeit besteht, größere Einzelhandelsflächen in der Innenstadt anbieten zu können. Dies ist in der Altstadt derzeit kaum realisierbar.
- Die Vereinbarungen im Durchführungsvertrag können im Einverständnis zwischen der Stadt und dem Brücken-Center nach Ablauf von 5 Jahren nach Vertragsabschluss geändert werden, wie im EEK vorgesehen. Damit soll möglichen Veränderungen auf dem Sektor des Einzelhandels adäquat Rechnung getragen werden.
- Sollten sich vor Ablauf der genannten 5-Jahres-Frist grundlegende strukturelle Veränderungen ergeben, die die Maßgaben der Vereinbarungen im Durchführungsvertrag in Frage stellen, soll in kooperativer Weise eine Aktualisierung der Vereinbarung erarbeitet werden.

Beschlussvorschlag

Im Rahmen der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden die Vorschläge des EEK - wie bisher vorgesehen - teilweise umgesetzt.

Die **Fa. Wöhrl AG** teilt folgendes mit:

„Wie Sie wissen ist WÖHRL selbst bereits seit 1980 mit einer Bruttoverkaufsfläche von rd. 1650 m² und insgesamt 32 Mitarbeitern in Ansbach vor Ort. Unser Engagement in Ansbach ist ungebrochen, jedoch nehmen wir die Diskussion um die mögliche Umwidmung von Baumarkt- zu Textilfläche im Brückencenter vor dem Hintergrund des bestehenden Marktumfelds mit Sorge zur Kenntnis. Lassen Sie uns den Rahmen skizzieren, innerhalb dessen wir als vornehmlich stationärer Modeeinzelhändler agieren.

Die Umsatzentwicklung des stationären Einzelhandels in Deutschland ist seit Jahren rückläufig bzw. von realer Stagnation gekennzeichnet, ein Trend der durch die vergangene schwache Weihnachtssaison wie in der Presse ausführlich dargelegt nochmals bestätigt wurde. Neben einem veränderten Konsumverhalten sind hierfür hauptsächlich das starke Wachstum des Onlinehandels sowie ein enormer Aufbau der Einzelhandelsfläche in Deutschland ursächlich.

Die jeweils zweistelligen Wachstumsraten der Vorjahre im Onlinehandel führten dazu, dass diese Handelssparte mittlerweile ein Umsatzvolumen von 33,1 Mrd. Euro erreicht hat. Gleichzeitig wuchsen die vorhandenen Einzelhandelsflächen deutschlandweit von 1990 bis 2010 um etwa 45 Mio. m². Der Wettbewerbs- und Anpassungsdruck der vergangenen Jahre führte zudem zu einer zunehmenden Konsolidierung in der Textilhandelsbranche vor allem zu Lasten kleinerer Fachgeschäfte.

Mit unserem am Kundenwohl orientierten Geschäftsmodell und unserem einzigartigen Serviceangebot sehen wir uns im Grundsatz gut gerüstet für diesen Wettbewerb, nicht jedoch ohne die konkrete Situation an unseren Standorten vor Ort kritisch zu begleiten.

In Ansbach stellt sich die Situation besonders dar. Hier sollte das ausgewogene innerstädtische Sortiment durch den Sortimentsmix des nahgelegenen Centers ergänzt werden und auf diesem Wege die Attraktivität aller beteiligten Einkaufsstätten gesteigert werden. Diese Balance zwischen den angebotenen Sortimenten ist aus unserer Sicht weiterhin sinnvoll. Eine Änderung dieser Balance hin zu mehr Textilfläche im Center mit einem hohen Deckungsgrad zu den innerstädtischen Sortimenten sehen wir ausgesprochen kritisch.

Als mittelständisches Modeunternehmen ist eine gesunde, ansprechende und leistungsfähige Innenstadtstruktur für uns von herausgehobener Bedeutung. Unser Erfolg ist verknüpft mit einem für den Kunden attraktiven und leistungsfähigen Umfeld. Eine Zerfaserung des städtischen Einkaufsumfeldes durch die Neuschaffung von textiler Ladenfläche im Center mit einem bislang vornehmlich für die Innenstadt typischen Sortiment leistet einer Unwuchtbildung Vorschub, mit unabsehbaren Folgen für die Kundenfrequenz in der Innenstadt. Direkter gesagt, der vorstehend angesprochene Wettbewerbs- und Anpassungsdruck wird in unserer Einschätzung zu Lasten der Innenstadt verschärft.

Wir nehmen diese Herausforderung im Grundsatz gerne an, im Besonderen jedoch, wenn wir sie als Teil einer planvollen und zielgerichteten Entwicklung begreifen können. Die ursprünglich angestrebte und sichtbare Balance zwischen Innenstadt und Center ist für uns jedoch vor dem Hintergrund der im Gespräch befindlichen Gedanken jedoch zunehmend schwerer ersichtlich. Erlauben Sie uns die Offenheit, hier scheint uns der „schnelle“ Erfolg Vorrang zu haben vor dem „nachhaltigen“ Erfolg.

Als Vorstand der Wöhrl Unternehmensgruppe, die in Ansbach ein sicherlich zu den innerstädtischen Einzelhandelsattraktionen zählendes Modehaus betreibt, erlauben wir uns auf diese Aspekte hinzuweisen, und bitten Sie diese Gesichtspunkte in die Abwägung bei der weiteren Entscheidungsfindung einfließen zu lassen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Das Sortiment Bekleidung prägt neben dem Sortiment Schuhe die Innenstadt Ansbach, beide haben daher eine Leitfunktion. Bei der Entwicklung der Ladenkonzepte für diese Sortimente ist insbesondere festzustellen, dass der Flächen-Anteil für Warenpräsentation, Laufwege, Ruhezone, Getränke-Bar, Umkleidekabinen und dgl. deutlich gestiegen ist. Die Mietflächen sind also größer geworden, nicht aber im selben Umfang die reinen Waren-Verkaufsflächen. Es wird mehr Fläche für Service und eine gute Aufenthaltsqualität verwendet.

In der Altstadt beträgt der Anteil dieser beiden Sortimente 41,2 % an der Gesamtverkaufsfläche (9.490 m² von 23.010 m²) Im BCA liegt der Anteil für Textilien und Schuhe bei 31,2 % (inklusive dem in 2014 genehmigten Modehaus TC Buckenmaier; 7.570 m² zzgl. TCB 2.450 m² = 10.020 m² von max. 32.100 m²). Die Berechnung erfolgt jeweils auf Basis der im August 2014 ermittelten Werte durch das Büro Planwerk.

Das aktualisierte Einzelhandelsentwicklungskonzept hat sich ebenfalls mit der genannten Problematik auseinandergesetzt und vorgeschlagen, den Anteil der Verkaufsfläche der Sortimente Textilien und Schuhe am Gesamtangebot im Brücken-Center auf 35 % zu limitieren. Dieser Vorschlag wird in der Ergänzung zum Durchführungsvertrag umgesetzt.

Beginnend im Jahr 2015 mit einem Anteil von 31,2 % darf sich dieser zum Jahresbeginn jeweils um 1,00 % (bis max. 34 %) erhöhen. Der Höchstwert orientiert sich an der Summe der landesplanerischen Obergrenzen für die Sortimente Bekleidung und Schuhe (10.700 m²) bezüglich der Gesamtverkaufsfläche.

Zum Erhalt und zur Stärkung der Angebotsvielfalt verpflichtet sich das BCA weiterhin auch zukünftig, soweit möglich alle Sortimentsbereiche zu berücksichtigen. Ziel ist die

Aufrechterhaltung der Balance zwischen den angebotenen Sortimenten im Bereich Altstadt und Brücken-Center.

Die genannten Gesichtspunkte wurden in der Abwägung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme

Modehaus Rummel GmbH schreibt:

„In Bezug auf den heutigen Bericht in der Fränkischen Landeszeitung zur geplanten Erweiterung des Modehauses Buckenmaier im Brückencenter um 3000 qm möchte ich gerne einige Aspekte aus der Sicht eines Betroffenen in die Diskussion miteinbringen.

Das Center war mit seinem Sortimentsmix als sinnvolle Ergänzung zu den Angeboten in der Altstadt konzipiert und sollte somit der gesamten Innenstadt zu mehr Attraktivität verhelfen. Durch die Insolvenz im Baumarktbereich ist nun ein Sortimentsbereich weggefallen. Der Plan, dort den Textilbereich auszubauen, verlagert die Struktur des Centers ganz erheblich zu einem textillastigen Sortiment. Dies führt zu großen Überschneidungen zu den Kernsortimenten in der Innenstadt. Die neu geplante Fläche im Center entspricht der Flächengröße von Wöhrl und unserem Haus zusammen. Damit wird deutlich, welche Ausweitung der Textilflächen geplant ist.

Die Argumentation der Vielberth-Gruppe, das Angebot wäre hochwertiger und daher noch nicht in Ansbach vorhanden, ist schlichtweg falsch. Wir führen diese hochwertigen Sortimente bereits und hätten dann eine große Überschneidung. Die Auswirkungen auf die Altstadt werden ganz erheblich sein, da der Gesamtmarkt nicht wächst und die Frequenzen in den Innenstädten seit Jahren rückläufig sind. Die einschlägigen Fachzeitschriften sind voll von Berichten, über die Auswirkungen der stark zurückgehenden Frequenzen auf die Innenstädte. Alle Experten sind der Meinung, dass auf die Städte und Kommunen in den nächsten Jahren erhebliche Aufgaben zur Vitalisierung ihrer Innenstädte zukommen werden.

Viele bayerische Städte haben dies bereits erkannt und unterstützen ihre Innenstädte durch Ansiedlungsverbote in der Peripherie (gerade erst hat Kempten einer Ansiedlung eines Textilunternehmens widersprochen), um die Sortimente in der Innenstadt zu schützen. Das Pendel zwischen Altstadt und Brückencenter darf nicht weiter in eine Schiefelage geraten. Die Umsatz- und Frequenzrückgänge werden von vielen Händlern in der Altstadt nicht verkraftbar sein. Hier helfen auch keine Kompensationszahlungen des Centers an das Citymarketing.

In allen Umfragen bei Verbrauchern wird deutlich, dass das Textilangebot für die Attraktivität einer Innenstadt die wichtigste Bedeutung hat. Und hier ist von Vielfalt die Rede und nicht von einem großen Anbieter. Kaum eine bayerische Stadt kann noch mit so vielen gut geführten Textilunternehmen aufwarten wie Ansbach. Diese Vielfalt ist die Grundlage, dass viele Kunden aus dem Umland Ansbach besuchen und attraktiv finden.

Dabei ist wichtig, attraktive Unternehmen weiter in der Altstadt zu halten. Gerade die vertikalen Ketten, die noch in der Altstadt sind, werden ihre Standortentscheidung aber anhängig machen von der weiteren Entwicklung der Altstadt. Im Zweifel werden Sie die Häuser schließen und auch ins Center ziehen.

Wir haben seit der Übernahme des Modehauses Rummel in 2011 viel in die Darstellung des Hauses investiert. Wir haben die Zahl der Mitarbeiter aufgestockt und sind Ausbildungsbetrieb. Viele Kunden haben sich gefreut, dass das Modehaus Rummel weiter geführt wurde. Dies ist heute keine Selbstverständlichkeit mehr, dass so ein verwinkeltes Objekt als hochwertiges Modehaus inhabergeführt weiterbetrieben wird.

Wir nehmen den Wettbewerb in der Stadt gerne an. Doch sollten die Rahmenbedingungen so sein, dass es ein fairer Wettbewerb ist und das Pendel zwischen dem Brückencenter und der Altstadt in der Waage bleibt.

Auch im Namen aller unserer Mitarbeiter möchten wir Sie und den Stadtrat bitten, dies bei einer Entscheidung über die Maßnahmen im Brückencenter zu bedenken.“

Stellungnahme der Verwaltung

Das Modehaus im Fachmarkt 3 (ehemaliges Praktiker-Gelände) wurde im Januar 2015 mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.450 m² auf der Grundlage des bestehenden VEP Nr. 1 genehmigt. Abweichend vom Bebauungsplan wurde Befreiung bezüglich der auf max. 10.000 m² festgesetzten Verkaufsfläche im Fachmarktzentrum sowie wegen Überschreitung der auf max. 3.000 m² festgesetzten Verkaufsfläche im Fachmarktzentrum für andere Sortimente als Baumarkt- und Elektroartikel erteilt. Die bisherige Verkaufsfläche im 1. OG des Einkaufszentrums (TC Buckenmaier) musste aufgegeben werden. Diese (ca. 560 m²) sowie die im Fachmarkt 3 noch möglichen drei Ladenflächen (FM 3 Ost 2 ca. 716 m², FM 3 Mitte ca. 494 m² und FM 3 Nord ca. 1.300 m²) sollen baldmöglichst einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Dazu wurde der vorliegende Änderungsentwurf zum VEP Nr. 1 ausgearbeitet, der den bestehenden VEP im Wesentlichen in zwei Punkten überschreitet. Zum einen fällt die Verkaufsfläche Baumarkt/Gartenmarkt von mindestens 5.000 m² in den möglichen Fachmärkten weg, da der Investor versichert hat, dass Bau- bzw.- Gartenmarktfächen in der Größenordnung des bestehenden VEP nicht mehr zeitgemäß und somit nicht mehr vermarktungsfähig seien. Zum anderen wird die Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante Sortimente überschritten; die Erhöhung entspricht dem bisher genehmigten Bestand zuzüglich eines 10-prozentigen Zuwachses. Dieser ergibt sich aus der Erkenntnis, dass „derzeit der technische und organisatorische Wandel sowie neue Angebotsformate die dominierenden Faktoren für die Flächenzuwächse sind. Die neuen Warengruppen- und Ladenbaukonzepte benötigen mehr Präsentations- und Verkaufsfläche als ihre Vorreiter, und die Eröffnung neuer Filial- und Franchiseunternehmen lässt den Flächenbedarf weiter in die Höhe schnellen.“ (Einzelhandel im Wandel, Dörte Nitt-Drießelmann Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut, Mai 2013, S. 20).

Im Durchführungsvertrag, der zwischen Stadt und BC abgeschlossen wird, soll der Anteil der Verkaufsfläche für die Sortimente Textilien und Schuhe fest vereinbart werden. Bezugsgröße ist der aktuell ermittelte Bestand in der Altstadt, 41,2% der Gesamtverkaufsfläche. Im BC liegt der Anteil für Textilien und Schuhe aktuell bei 31,2 % (inklusive dem in 2014 genehmigten Modehaus). Dieser Anteil darf sich jeweils jährlich um 1 % bis insgesamt maximal 34 % erhöhen. Er liegt dann immer noch deutlich unter dem Anteil der Altstadt und entspricht dem Vorschlag des aktualisierten Einzelhandelsentwicklungskonzeptes.

Beschlussvorschlag

Die geplanten Festsetzungen im Änderungsentwurf bleiben unverändert.

Das **Brücken-Center Ansbach** teilt mit, dass das Reformhaus Schinnerer im Februar 2016 in die bisherige McPaper-Fläche umziehen werde. Dadurch steige die Verkaufsfläche bei Nahrungs- und Genussmittel um 24 m². Es wird gebeten, die Verkaufsflächenobergrenze für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel auf zumindest 7.300 m² als zukünftige Verkaufsflächenobergrenze festzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Anliegen verdeutlicht die Dynamik in der Belegung der Mietflächen im Brücken-Center, da dieses kurz nach genauer Absprache bezüglich der Belegung zwischen der Stadt und dem Brücken-Center und der Fertigung der Verkaufsflächenaufstellung vorgebracht wurde. Auch werden die Waren des Reformhauses sämtlich auf die Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel angerechnet, obwohl ein Teil des angebotenen Sortimentes anderen Sortimentsbereichen zuzuordnen wäre, wie beispielsweise Naturkosmetik, Körperpflege, freie Arzneimittel und Literatur. Die eindeutige Zuordnung eines Handelsformates zu einem der Sortimentsbereiche ist somit nicht immer möglich.

Dies unterstützt auch die landesplanerische Beurteilung mit der Aussage, dass man alternativ rund 40 % der Verkaufsfläche des Reformhauses dem Sortiment Drogeriewaren zuordnen könne. Unabhängig davon habe das Anliegen der Brücken-Center GmbH, das Reformhaus Schinnerer in einen um 24 m² größeren Laden aus landesplanerischer Sicht keine Auswirkungen für die Nahversorgung. Die zusätzliche Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von 24 m² ($\pm 0,3$ %) kann als geringfügige Überschreitung zugelassen werden.

Beschlussvorschlag

Die Festsetzung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bleibt unverändert.

c) Satzungsbeschluss

Alle Anregungen zur 1. Änderung des VEP Nr. 1 im Bereich des Brücken-Centers wurden eingehend geprüft und abgewogen.

Der Änderungsentwurf wird hinsichtlich der maximalen Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne zentrenrelevante Sortimente wie vorgeschlagen geändert:

Die Verkaufsflächenobergrenze im Sortimentsbereich Drogerie- und Parfümwaren wird auf maximal 2.500 m² verringert. Für das Sortiment Elektronik werden maximal 4.300 m² als Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt.

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Das Brücken-Center hat die Ergebnisse der Landesplanerischen Stellungnahme zur Kenntnis erhalten. Bisher ist noch keine Rückmeldung zu den Aussagen und den damit verbundenen Änderungen der textlichen Festsetzungen eingegangen.

Wenn seitens des Brücken-Centers keine negative Stellungnahme geäußert wird, ist eine erneute Offenlegung der Planung zu den geänderten Festsetzungen nach Meinung der Verwaltung nicht erforderlich. Die Verringerung der Verkaufsflächenobergrenze im Sortimentsbereich Drogerie- und Parfümwaren sowie die neue Festsetzung im Sortiment Elektronik schränken lediglich das Brücken-Center ein und führen für die Öffentlichkeit und Behörden/Träger öffentlicher Belange zu keinen negativen Auswirkungen. Von einer erneuten Beteiligung kann daher abgesehen werden.

Für den Änderungsentwurf kann dann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt von den Ausführungen Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat folgendes zu beschließen:

Die 1. Ergänzung zum Durchführungsvertrag zum ersten Vorhaben- und Erschließungsplan der Stadt Ansbach vom 11.01.2016 wird gebilligt.

Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 1 im Bereich des Brücken-Centers - Änderung der textlichen Verkaufsfläche zu den Verkaufsflächen in der Fassung vom 25.01.2016 wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Dazu gilt die Begründung vom 25.01.2016.

Anlagen:

Landesplanerische Beurteilung zur ersten Änderung des VEP Brücken-Center